



Tlf.: 63 61 41 00  
faaborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Kanalvej 1  
DK-5600 Faaborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**FRISENGÅRDSVEJ A/S**  
**C/O 1 OFFICE APS, KANALVEJ 11, 5600 FAABORG**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 12. maj 2022

---

Ole Billum Jensen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse .....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Frisengårdsvej A/S c/o 1 Office ApS Kanalvej 11 5600 Faaborg
	CVR-nr.: 30 72 04 31 Stiftet: 11. juli 2007 Kommune: Faaborg-Midtfyn Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Lars Nielsen Sebastian Billum-Jensen Ole Billum Jensen
<b>Direktion</b>	Ole Billum Jensen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kanalvej 1 5600 Faaborg
<b>Pengeinstitut</b>	Spar Nord Bank A/S Lerchesvej 2 5700 Svendborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Frisengårdsvej A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Faaborg, den 12. maj 2022

Direktion:

---

Ole Billum Jensen

Bestyrelse:

---

Lars Nielsen

---

Sebastian Billum-Jensen

---

Ole Billum Jensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i Frisengårdsvej A/S*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Frisengårdsvej A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Faaborg, den 12. maj 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jens-Christian Nielsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne36190

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>2.885.055</b>	<b>2.951.330</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.070.486	-161.651
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>3.955.541</b>	<b>2.789.679</b>
Andre finansielle omkostninger.....	2	-176.045	-184.426
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>3.779.496</b>	<b>2.605.253</b>
Skat af årets resultat.....	3	-831.489	-573.156
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>2.948.007</b>	<b>2.032.097</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		2.000.000	1.500.000
Ekstraordinært udbytte.....		0	4.000.000
Overført resultat.....		948.007	-3.467.903
<b>I ALT</b> .....		<b>2.948.007</b>	<b>2.032.097</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme.....		36.487.707	35.115.860
Materielle anlægsaktiver.....	4	<b>36.487.707</b>	<b>35.115.860</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>36.487.707</b>	<b>35.115.860</b>
Andre tilgodehavender.....		47.755	39.633
Tilgodehavende selskabsskat.....		175.214	9.825
Tilgodehavender.....		<b>222.969</b>	<b>49.458</b>
Likvide beholdninger.....		<b>981.830</b>	<b>1.914.136</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.204.799</b>	<b>1.963.594</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>37.692.506</b>	<b>37.079.454</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		3.950.000	3.950.000
Overført overskud.....		8.174.399	7.226.392
Forslag til udbytte.....		2.000.000	1.500.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>14.124.399</b>	<b>12.676.392</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		5.874.034	5.367.331
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>5.874.034</b>	<b>5.367.331</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		16.247.654	17.251.430
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	<b>16.247.654</b>	<b>17.251.430</b>
Prioritetsgæld.....		1.003.776	993.900
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		63.995	45.960
Anden gæld.....		376.148	741.941
Periodeafgrænsningsposter.....		2.500	2.500
Kortfristede gældsforpligtelser.....		<b>1.446.419</b>	<b>1.784.301</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>17.694.073</b>	<b>19.035.731</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>37.692.506</b>	<b>37.079.454</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	3.950.000	7.226.392	1.500.000	12.676.392
Forslag til resultatdisponering.....		948.007	2.000.000	2.948.007
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Ordinært udbytte.....			-1.500.000	-1.500.000
<b>Egenkapital 31. december 2021.....</b>	<b>3.950.000</b>	<b>8.174.399</b>	<b>2.000.000</b>	<b>14.124.399</b>

## NOTER

			Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	176.045	184.426	
	<b>176.045</b>	<b>184.426</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	324.786	340.175	
Regulering af udskudt skat.....	506.703	232.981	
	<b>831.489</b>	<b>573.156</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Investeringsejendomme	
Kostpris 1. januar 2021.....		33.910.290	
Tilgang.....		301.361	
<b>Kostpris 31. december 2021.....</b>		<b>34.211.651</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021.....		1.205.570	
Årets værdireguleringer.....		1.070.486	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....</b>		<b>2.276.056</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....</b>		<b>36.487.707</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Butiksejendomme	
Dagsværdi 31. december 2021.....		35.115.860	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		1.070.486	
Investeringsejendomme består af 1 erhvervsejendom, beliggende i Nyborg. Ejendommen er fuldt udlejet på kontrakter til tredjemand.			
Dagsværdi af investeringsejendommen vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et fastsat afkastningskrav.			
Afkastkrav er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv.			
Investeringsejendommen er erhvervsejendom, som anvendes til lager, kontor, butik samt areal til tankstation uden butik.			
Der er anvendt et gennemsnitsligt afkastkrav på 8,5%. Ejendommen samt areal er 100% udlejet og med en nuværende leje på i gennemsnit 767 kr./m <sup>2</sup> ., og ejendommens forventede årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse er på kr. 60 pr. m <sup>2</sup> .			

NOTER

					Note
<b>Materielle anlægsaktiver (fortsat)</b>					<b>4</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>5</b>
	31/12 2021	Afdrag	Restgæld	31/12 2020	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	17.251.430	1.003.776	12.250.506	18.245.330	
	<b>17.251.430</b>	<b>1.003.776</b>	<b>12.250.506</b>	<b>18.245.330</b>	
<b>Eventualposter mv.</b>					<b>6</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>					
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for OLE BILLUM-JENSEN HOLDING ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.					
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					<b>7</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant på 17.251 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 36.434 tkr.					

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Frisengårdsvej A/S for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.